

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan salah satu negara dengan jumlah penduduk terbanyak ke-4 di dunia, tiap tahun pertumbuhan penduduk di Indonesia mengalami peningkatan, secara logika semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk akan berakibat pada meningkatnya kebutuhan penduduk akan lahan, baik itu dijadikan sebagai pemukiman, pertanian industri atau yang lainnya. Sari (2016) menyatakan bahwasannya lahan merupakan tanah yang memiliki nilai sosial ekonomi bagi masyarakat. Lahan memiliki persediaan yang terbatas, kebutuhan akan lahan mempengaruhi nilai lahan. Sutawijaya, (2004) menyatakan bahwa nilai lahan merupakan nilai ekonomis akan lahan yang dipengaruhi oleh produktifitas dan strategi ekonomi, pada umumnya pengaruh akan fasilitas dan jarak dengan pusat kota akan berpengaruh pada meningkatnya nilai ekonomis lahan. Kota memiliki daya tarik tersendiri bagi masyarakat, hal ini dikarenakan tingkat perekonomian di kota cenderung lebih baik dari desa dan fasilitasnya lebih lengkap, mulai dari fasilitas pendidikan, kesehatan dan lainnya. Akhirnya akan menimbulkan permasalahan tingginya permintaan akan lahan dan meningkatnya harga lahan di kota. (Fatmawati Raeka dan Haryo Sulistyarso. 2012).

Pemilihan Kecamatan Colomadu sebagai lokasi penelitian dikarenakan Kecamatan tersebut merupakan salah satu kecamatan yang berada di perkotaan, dan memiliki kepadatan penduduk tertinggi di Kabupaten Karanganyar. Tabel 1.1 tentang distribusi dan kepadatan penduduk menurut kecamatan di Kabupaten Karanganyar tahun 2016.

Tabel 1.1 Distribusi dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Karanganyar Tahun 2016

Kecamatan	Presentase Penduduk	Kepadatan Penduduk per Km2
Jatipuro	3.272	7.003
Jatiyoso	4.184	5.382
Jumapolo	4.100	6.364

Kecamatan	Presentase Penduduk	Kepadatan Penduduk per Km2
Jumantono	4.844	7.815
Matesih	4.624	15.210
Tawangmangu	5.144	6.346
Ngargoyoso	3.747	4.954
Karangpendem	4.558	11.545
Karanganyar	9.207	18.489
Tasikmadu	6.933	21.706
Jaten	9.654	32.650
Colomadu	9.272	51.216
Gondangrejo	9.149	13.918
Kebakkramat	7.228	17.130
Mojogedang	7.131	11.558
Kerjo	3.944	7.278
Jenawi	3.010	4.637
Karanganyar	100.000	11.166

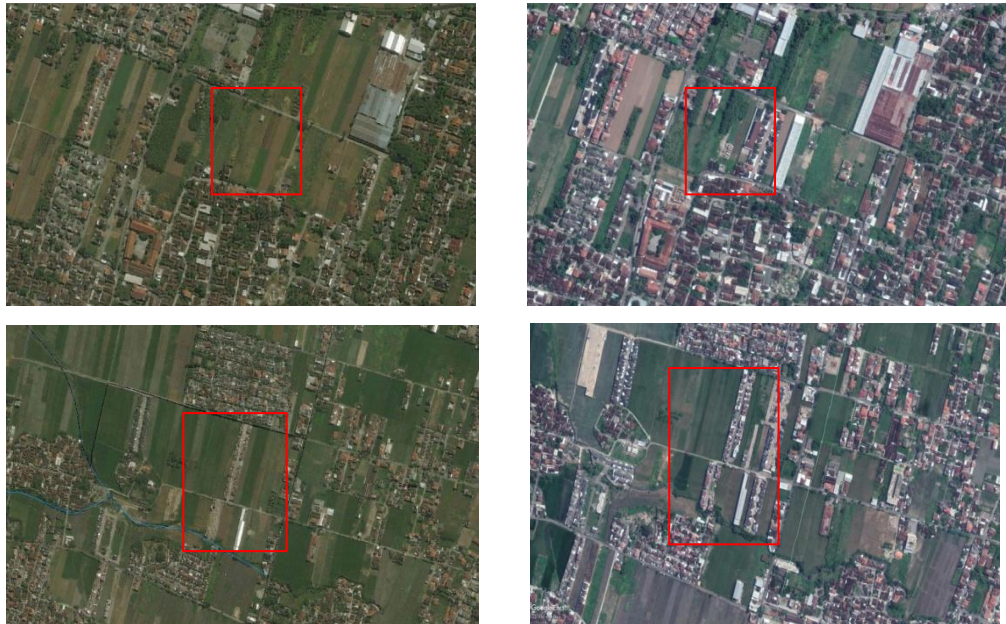
Sumber : Kabupaten Karanganyar dalam Angka Tahun 2017

Kepadatan penduduk Kecamatan Colomadu menurut data BPS mencapai 51.216 per km², dengan jumlah penduduk mencapai 80.110 pada tahun 2016, jumlah ini mengalami peningkatan 7.350 dari tahun 2011 yang berjumlah 72.760, dengan demikian Kecamatan Colomadu merupakan Kecamatan terpadat di Kabupaten Karanganyar. Pertumbuhan penduduk yang pesat merupakan salah satu penyebab meningkatnya kebutuhan akan lahan di Kecamatan Colomadu, salah satu faktor penyebab kepadatan penduduk diakibatkan oleh tingginya nilai migrasi, migrasi ini dapat dikarenakan wilayah tersebut memiliki daya tarik bagi wilayah lain. Daya tarik pada suatu lokasi dipengaruhi oleh dua hal yaitu kemudahan dalam hal aksesibilitas mencapai tempat kerja, belanja, kesehatan, sekolah, rekreasi, dan ibadah, daya tarik lainnya adalah keadaan lingkungan fisik dan sosial seperti, tofografi, kebersihan air, kebersihan udara dan kenyamanan. (Thunen, 1826 dalam Sutawijaya, 2004). Tingginya kepadatan penduduk mengakibatkan banyaknya perubahan penggunaan lahan yang semula dari sawah

menjadi pemukiman atau perumahan, demikian perubahan penggunaan lahan dari sawah menjadi pemukiman atau perumahan dari tahun 2013 ketahun 2018.



Gambar 1.1 Perubahan penggunaan lahan sawah menjadi pemukiman di Desa Malangjiwan.



Gambar 1.2 Perubahan penggunaan lahan sawah menjadi perumahan di Desa Malangjiwan.



Gambar 1.3 Perubahan penggunaan lahan sawah menjadi perumahan di Desa Tohudan.

Nilai lahan wilayah desa dan perkotaan memiliki perbedaan yang signifikan, semakin banyaknya fasilitas pendukung, industri atau pusat pendidikan akan mengakibatkan nilai lahan semakin meningkat dan lokasi lahan juga sangat berpengaruh terhadap nilai lahan, lokasi lahan yang dilewati oleh jalan penghubung antar kota akan memiliki nilai lahan yang semakin tinggi. Kecamatan Colomadu merupakan salah satu Kecamatan yang memiliki beberapa jenis industri. Tabel 1.2 tentang persebaran industri di Kecamatan Colomadu.

Tabel 1.2 Banyaknya Perusahaan Tahun 2016

Desa	Industri Besar	Industri Sedang	Industri Kecil	Industri Mikro
1	2	3	4	5
Ngasem	1	2	15	
Bolon		1	35	
Malangjiwan	1	2	21	
Paulan		1	12	
Gajahan		1	12	
Blulukan	2	2	26	
Gawanan		2	29	
Gedongan			18	
Tohudan		2	35	
Baturan		3	30	
Klodran	3	3	22	
JUMLAH	7	19	255	0

Sumber : Kecamatan Colomadu dalam Angka Tahun 2017

Kecamatan Colomadu memiliki 4 desa yang didalamnya terdapat industri besar, antara lain desa Ngasem, Malangjiwan, Blulukan dan Klodran. Desa Ngasem dan Malangjiwan terdapat 1 industri besar di wilayah tersebut. Desa Blulukan terdapat 2 industri besar dan desa Klodran terdapat 3 industri besar. Faktor aksesibilitas merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pendirian industri ditempat tersebut, faktor aksesibilitas yang baik akan mempermudah dalam hal pendistribusian produk atau pengantaran barang baku untuk produksi industri tersebut, dan rata-rata tiap desa di Kecamatan Colomadu terdapat industri

sedang kecuali desa Gedongan. Banyaknya industri di wilayah ini dapat menjadi salah satu daya tarik wilayah tersebut bagi wilayah lain, sehingga berpotensi menjadi tujuan masyarakat sekitar untuk mencari pekerjaan disana, dan tidak menutup kemungkinan akan ada migrasi sirkuler atau musiman yang masuk ke wilayah tersebut sehingga menyebabkan tingkat permintaan lahan semakin tinggi. Tingginya permintaan akan lahan dapat mengakibatkan tingginya nilai lahan di wilayah tersebut.

Harga lahan di Desa Malangjiwan mengalami peningkatan yang cukup tinggi, pada tahun 2000 hanya sekitar 200.000,00-500.000,00 sekarang pada tahun 2018 mencapai rata-rata 5.000.000,00-8.000.000,00 (data *survey* harga tanah). Peningkatan tersebut dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi, semakin tingginya pertumbuhan ekonomi pada suatu wilayah berdampak pada tingginya harga lahan, selain itu faktor aksesibilitas, penggunaan lahan dan kelengkapan utilitas juga sangat berpengaruh, setiap tahunnya akses jalan dan fasilitas umum di wilayah tersebut semakin berkembang. Hal ini menjadi daya tarik bagi masyarakat atau instansi untuk memiliki lahan di wilayah tersebut, sehingga dibutuhkan pengklasifikasian nilai lahan, agar dapat menjadi referensi masyarakat atau instansi dalam menentukan nilai lahan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas didapatkan rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana agihan nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar ?
2. Bagaimana agihan harga lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar ?
3. Bagaimana kesesuaian antara nilai lahan dengan harga lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar ?
4. Apa saja faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas didapatkan tujuan penelitian sebagai berikut.

1. Mengetahui persebaran nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.
2. Mengetahui besaran harga lahan pada tiap kelas nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.
3. Mengetahui kesesuaian antara nilai lahan dengan harga lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.
4. Menganalisa faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.

1.4. Manfaat penelitian

Berdasarkan penelitian diatas, diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut.

1. Sebagai salah satu sumber informasi untuk mengetahui presentase luas tiap kelas nilai lahan dan harga lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.
2. Sebagai sumber informasi besaran harga tiap kelas dan kesesuaian antara kelas nilai lahan dengan harga lahan.
3. Sebagai referensi dan bahan pembandingan bagi peneliti selanjutnya yang tertarik dengan nilai lahan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1. Telah pustaka

A. Nilai lahan

Nilai dapat diartikan sebagai estimasi harga yang dibayar pada kondisi tertentu. Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atas keuntungan seseorang yang memilikinya pada saat dilakukannya penilaian yang dilakukan secara terbuka. Istilah nilai tidak berdiri sendiri, akan tetapi menyatu dalam suatu istilah yang lebih spesifik seperti nilai pasar, nilai guna, nilai tukar, dan sebagainya. (Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007).

Nilai lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategis ekonomisnya (Yunus, 2000 dalam Reni Dwi). Iswari (2012) nilai lahan dipengaruhi oleh 4 aspek mulai dari penggunaan lahan, aksesibilitas positif (jarak terhadap jalan, lembaga pendidikan dan kantor pemerintahan), aksesibilitas negatif (jarang terhadap sungai, sumber polusi dan makam) dan kelengkapan utilitas (sarana kesehatan, perumahan, perekonomian, dan pusat pembelanjaan).

a. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan menurut adalah hasil akhir dari setiap bentuk campur tangan kegiatan manusia terhadap lahan yang bersifat dinamis dan berfungsi untuk memenuhi kebutuhan hidup baik material maupun spiritual. Menurut pengertian tersebut penggunaan lahan merupakan hasil dari pengolahan manusia sehingga dapat dimanfaatkan secara lebih maksimal. Lahan sangat bervariasi dalam berbagai faktor seperti keadaan topografi, iklim, geologi, tanah, dan vegetasi, yang menutupinya, setiap faktor tersebut akan berpengaruh terhadap pemanfaatan penggunaan lahan.

b. Aksesibilitas Positif dan Negatif

Aksesibilitas lahan merupakan keadaan atau ketersediaan hubungan dari suatu tempat ke tempat lainnya, sehingga akan memberikan kemudahan seseorang untuk bergerak dari suatu tempat ke tempat lainnya dengan aman dan nyaman (Departemen Pekerjaan Umum, 1997). Faktor aksesibilitas dalam penentu nilai lahan dibagi menjadi 2 yaitu aksesibilitas positif dan negatif.

Aksesibilitas positif merupakan keadaan dimana terdapat objek yang memberikan pengaruh positif terhadap wilayah disekitar seperti akses jalan, pusat pendidikan dan pusat pemerintahan. Dekatnya wilayah dengan objek-objek tersebut akan dapat meningkatkan nilai lahan karena ditunjang dengan mudahnya akses jalan dan dekat dengan pusat perekonomian karena berada di wilayah yang strategis.

Aksesibilitas negatif merupakan pengaruh negatif dari suatu objek terhadap wilayah sekitar, seperti dekat dengan makam dan sungai, daerah yang dekat dengan tempat-tempat tersebut cenderung memiliki nilai lahan yang rendah

karena jarang diminati, hal ini disebabkan wilayah yang dekat dengan makam cenderung sepi, jauh dari keramaian dan pusat perekonomian sedangkan wilayah yang dekat dengan sungai memiliki tingkat resiko banjir yang tinggi.

c. Kelengkapan Utilitas

Kelengkapan utilitas merupakan banyaknya fasilitas penunjang pada suatu wilayah, semakin banyak dan lengkapnya fasilitas penunjang pada suatu wilayah secara tidak langsung akan meningkatkan nilai lahan wilayah tersebut, hal ini dikarenakan dengan banyaknya fasilitas penunjang akan membantu kehidupan masyarakat, fasilitas penunjang ini meliputi fasilitas pendidikan, fasilitas perekonomian, fasilitas kesehatan, tempat ibadah dan pelayanan keuangan.

B. Harga lahan

Harga merupakan sebuah nilai tukar yang digunakan untuk mendapatkan suatu barang, produk ataupun jasa, dengan sejumlah uang (Djasmin Saladin, 2001). Harga lahan merupakan penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan mata uang untuk satu-satuan luas tertentu pada pasar lahan, harga lahan pada tiap wilayah akan mengalami peningkatan dari waktu ke waktu, hal ini dikarenakan kebutuhan akan lahan yang tiap tahunnya semakin tinggi, dimana ketika permintaan tinggi maka akan berpengaruh terhadap harga.

C. Pengindraan Jauh

Pengindraan jauh merupakan ilmu dan seni untuk memperoleh informasi tentang objek, daerah, dan gejala dipermukaan bumi melalui analisis data yang diperoleh dengan menggunakan alat tanpa kontak langsung terhadap objek, daerah dan gejala yang dikaji (Lillesand dan Kiefer, dalam Susanto, 1986). Pengindraan jauh merupakan teknik yang dikembangkan untuk memperoleh data dan analisis informasi tentang kondisi di permukaan bumi. Informasi tersebut kusus berbentuk radiasi elektromagnetik yang dipantulkan dan dipancarkan dari permukaan bumi (Lindgren, dalam Susanto, 1986). Menurut Moeliono, (1989) mengatakan bahwasannya pengindraan jauh merupakan proses, pembuatan, cara mengindra, usaha untuk mendeteksi (menemukan keberadaan) sesuatu dengan cara tidak menyentuhnya.

Pengindraan jauh merupakan teknik untuk memperoleh informasi tentang suatu wilayah tanpa harus melakukan kontak langsung dengan wilayah penelitian, hal ini akan lebih menghemat waktu dan biaya penelitian, data diperoleh dengan menggunakan media satelit, pesawat, atau *drone*. Data pengindraan jauh dapat berupa citra atau foto udara.

D. Interpretasi Citra

Interpretasi citra digital merupakan evaluasi kuantitatif tentang informasi spectral yang disajikan pada citra. Analisis digital didasarkan pada pengenalan pola spectral dengan bantuan komputer (Sri Hardiyanti dkk, 2015). Dasar dari interpretasi citra digital adalah klasifikasi piksel berdasarkan nilai spektralnya dan dapat dilakukan dengan cara statistik. Klasifikasi pola spectral dapat dilakukan dalam serangkaian piksel secara berurutan dengan menyamakan bobot kategori probabilitas yang dipilih.

Tujuan dari klasifikasi adalah pengelompokan atau segmentasi tampilan muka bumi yang homogen dilakukan dengan teknik kuantitatif. Berdasarkan uraian pendapat para ahli diatas dapat disimpulkan bahwa interpretasi citra pada dasarnya adalah proses mengkaji foto udara atau citra dengan maksud untuk mengidentifikasi obyek dan menilai arti pentingnya obyek tersebut.

E. Digitasi

Digitasi merupakan proses untuk mengubah data raster menjadi data vector dimana dapat ditambahkan atribut yang berisikan informasi dari objek yang dimaksud, pada saat ini proses digitasi biasanya dilakukan dengan menggunakan komputer atau sering disebut *Digitasi on Screen* dimana komputer tersebut dilengkapi dengan software pemetaan seperti ArcGIS, ArcView atau lainnya. Data vektor dapat berupa data titik (*point*), garis (*polyline*) dan poligon (*polygon*). Penggunaan jenis data tersebut bergantung dari objek yang akan di digitasi, proses digitasi akan menghasilkan data dengan format Shapefile (.Shp)

1. Titik (*point*), digunakan untuk menggambarkan objek dengan suatu pusat. Contohnya kota, fasilitas umum, dan lokasi lain.
2. Garis (*polyline*), digunakan untuk menggambarkan objek dengan pola memanjang seperti garis, contohnya jalan dan sungai.

3. Poligon (polygon), digunakan untuk menggambarkan objek yang memiliki luasan atau wilayah. Contohnya daerah pemukiman, sawah, tegalan, kebun dan lainnya yang memiliki luasan

F. Sistem Informasi Geografis

Sistem Information Geografis (SIG) adalah kumpulan yang terorganisir dari perangkat keras komputer, perangkat lunak, data geografis, metode, dan personil yang dirancang secara efisien untuk memperoleh, menyimpan, memperbaharui, memanipulasi, menganalisis, dan menampilkan semua bentuk informasi yang berreferensi geografis (Bustomi dkk., 2012). Sistem Informasi Geografi memiliki beberapa subsistem (Prahasta, 2009 dalam Putri, 2018) sebagai berikut.

a. Data Input

Sub-sistem ini bertugas untuk mengumpulkan, mempersiapkan, dan menyimpan data spasial dan atributnya, dari berbagai sumber. Sub-sistem ini pula yang bertanggung jawab dalam mengkonversikan atau mentransformasikan format-format data aslinya ke dalam format (native) yang dapat digunakan dalam perangkat SIG yang berkelanjutan.

b. Data Output

Sub-sistem ini bertugas untuk menampilkan atau menghasilkan keluaran seluruh atau sebagian basis data (spasial) baik yang dalam bentuk softcopy atau hardcopy seperti halnya tabel, grafik, *report*, peta, dan lain sebagainya.

c. Data management

Sub-sistem ini mengorganisasikan baik spasial maupun tabel-tabel atribut terkait ke dalam sebuah system basis data sedemikian rupa hingga mudah dipanggil lagi, di *update*, dan di *edit*.

d. Data manipulation dan analisis

Sub-sistem ini yang menentukan informasi-informasi yang dapat dihasilkan oleh SIG. selain itu, sub-sistem ini juga melakukan manipulasi dan pemodelan data untuk menghasilkan informasi yang diharapkan.

Berdasarkan pengertian diatas, sistem informasi geografis memiliki kemampuan untuk menggabungkan, menganalisis dan memetakan data. Data yang

akan diolah dalam SIG merupakan data spasial yaitu sebuah data yang berorientasi geografis dan memiliki sistem koordinat tertentu sebagai dasar referensinya.

1.5.2. Penelitian sebelumnya

Candra Pranomo (2011), dalam skripsinya berjudul Analisa Sebaran Potensi Harga Lahan di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman, DIY dengan Pemanfaatan Pengindraan Jauh dan Sistem Informasi Geografi. Bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa sebaran harga lahan berdasarkan data pengindraan jauh dan sistem informasi geografi di Kecamatan Godean, dengan menggunakan metode pengolahan data sekunder meliputi interpretasi, scoring dan *overlay* tiap parameter penentu nilai lahan. Hasil dari penelitiannya berupa Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Godean, Peta Utilitas Kecamatan Godean, Peta Aksesibilitas Lahan Positif Kecamatan Godean, Peta Aksesibilitas Lahan Negatif Kecamatan Godean dan Peta Sebaran Harga Lahan.

Wahyu Widi Pamungkas (2012), dalam tugas akhir berjudul Aplikasi Sistem Informasi Geografi untuk Penilaian Lahan Tanah Berbasis Zona di Kota Madiun Tahun 2012. Bertujuan melakukan pemetaan dibidang pertanahan dalam hal penilaian harga tanah dengan menggunakan metode berbasis SIG dengan metode *computer assisted mass appraisal* (CAMA) memanfaatkan data citra pengindraan jauh sebagai salah satu sumber data, selain data transaksi penjualan dan penawaran tanah yang berkaitan dengan penilaian harga tanah berbasis zona di Kota Madiun. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode berbasis GIS: *computer assisted mass appraisal* (CAMA) dimana dilakukan penggabungan antara data harga penjualan atau penawaran tanah dan karakter lokasi dimana tanah tersebut terletak, sehingga dapat dikelompokkan harga tanah yang memiliki nilai sama. Hasil penggabungan kedua data tersebut dilakukan uji *standart deviasi* untuk mengetahui nilai ekstrim dan menyeleksi zona-zona yang memenuhi syarat zona nilai tanah yang dapat digunakan. Hasil dari penelitian tersebut berupa Peta Zona Tentatif Nilai Lahan, Peta Sebaran Titik Sampel Zona Tanah, Peta Standart Deviasi Zona Tanah, Peta Zonasi Nilai Tanah Kota Madiun dalam skala 1:65.000. Berikut pada tabel 1.3 tentang penelitian sebelumnya.

Tabel 1.3 Penelitian Sebelumnya

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
Candra Pranomo (2011) Skripsi	Analisa Sebaran Potensi Harga Lahan di Kecamatan Godean Kabupaten Sleman, DIY dengan Pemanfaatan Pengindraan Jauh dan Sistem Informasi Geografi	1. Mengetahui sebaran harga lahan berdasarkan data pengindraan jauh dan sistem informasi geografi di Kecamatan Godean. 2. Menganalisa sebaran harga lahan di Kecamatan Godean	Metode yang digunakan ada tiga yaitu metode pengumpulan data berupa teknik interpreatsi citra pengindraan jauh, pengambilan sampel menggunakan stratified sampling, dan metode analisa dengan menggunakan sistem informasi geografi dengan pemberian harkat pada masing masing parameter yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas positif dan negatif serta kelengkapan utilitas.	1. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Godean. 2. Peta Utilitas Kecamatan Godean. 3. Peta Aksesibilitas Lahan Positif Kecamatan Godean. 4. Peta Aksesibilitas Lahan Negatif Kecamatan Godean. 5. Peta Sebaran Harga Lahan.
Wahyu Widi Pamungkas (2012) Tugas	Aplikasi Sistem Informasi Geografi untuk Penilaian Lahan Tanah Berbasis Zona di Kota Madiun Tahun 2012	1. Mengaplikasikan Sistem Informasi Geografi (SIG) untuk pemetaan dibidang pertanahan yaitu penilaian harga tanah dengan menggunakan metode berbasis SIG: <i>computer</i>	Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode berbasis GIS: <i>computer assisted mass appraisal</i> (CAMA) dimana dilakukan penggabungan antara data harga penjualan atau penawaran tanah dan karakter	1. Peta Zona Tentatif Nilai Lahan Kota Madiun Skala 1:65.000. 2. Peta Sebaran Titik Sampel Zona Tanah Kota Madiun Skala 1:65.000. 3. Peta Standart Deviasi Zona

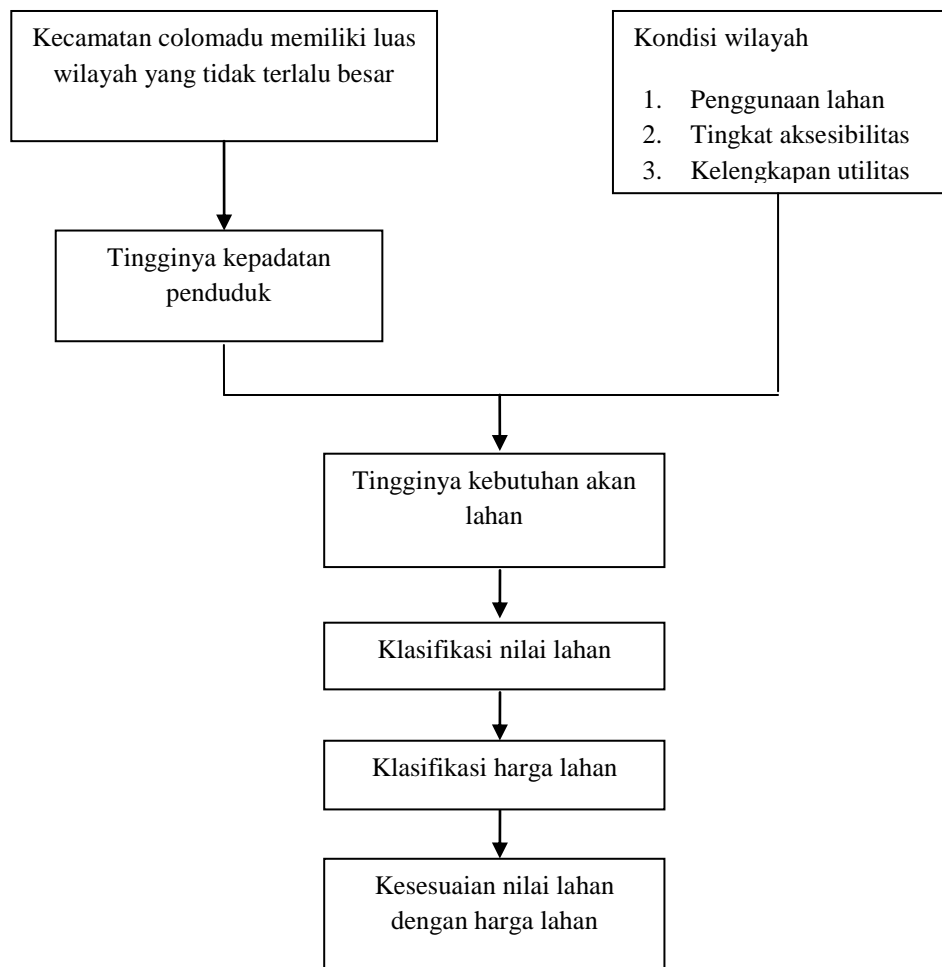
Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
Akhir		<p><i>assisted mass appraisal</i> (CAMA).</p> <p>2. Memanfaatkan data citra pengindraan jauh sebagai salah satu sumber data, selain data transaksi penjualan dan penawaran tanah yang berkaitan dengan penilaian harga tanah berbasis zona di Kota Madiun.</p>	<p>lokasi dimana tanah tersebut terletak, sehingga dapat dikelompokkan harga tanah yang memiliki nilai sama. Hasil penggabungan kedua data tersebut dilakukan uji <i>standart deviasi</i> untuk mengetahui nilai ekstrim dan menyeleksi zona-zona yang memenuhi syarat zona nilai tanah yang dapat digunakan.</p>	<p>Tanah Kota Madiun Skala 1:65.000.</p> <p>4. Peta Zonasi Nilai Tanah Kota Madiun Skala 1:65.000.</p>
<p>Gilang Ardi Saputra (2019) Skripsi</p>	<p>Analisa Nilai Lahan Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar Menggunakan Aplikasi Sistem Informasi Geografi dan Pengindraan Jauh</p>	<p>1. Mengetahui persebaran nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.</p> <p>2. Mengetahui besaran harga lahan pada tiap kelas nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.</p> <p>3. Mengetahui kesesuaian antara nilai lahan dengan harga</p>	<p>Menggunakan metode overlay dari keempat parameter penentu nilai lahan.</p> <p>Penentuan harga lahan dilakukan dengan menggunakan data survey disertai data sekunder dari Badan Pertanahan Nasional.</p> <p>Untuk mengetahui kesesuaian nilai lahan dengan harga lahan menggunakan metode overlay</p>	<p>1. Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Colomadu.</p> <p>2. Peta Aksesibilitas Positif Kecamatan Colomadu.</p> <p>3. Peta Aksesibilitas Negatif Kecamatan Colomadu.</p> <p>4. Peta Sebaran Utilitas Umum Kecamatan Colomadu.</p> <p>5. Peta Nilai Lahan Kecamatan Colomadu.</p> <p>6. Peta Agihan Nilai Lahan</p>

Peneliti	Judul	Tujuan	Metode	Hasil
		<p>lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar</p> <p>4. Menganalisa faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Colomadu Kabupaten Karanganyar.</p>	<p>dari data nilai lahan dengan harga lahan.</p> <p>Melakukan analisis skoring untuk mengetahui faktor yang paling dominan terhadap harga lahan.</p>	<p>Kecamatan Colomadu.</p> <p>7. Peta Kesesuaian Nilai Lahan dengan harga lahan Kecamatan Colomadu</p> <p>8. Grafik faktor paling berpengaruh terhadap nilai lahan</p>

1.6. Kerangka Penelitian

Kepadatan penduduk memiliki pengaruh besar terhadap kebutuhan akan lahan, selain faktor kepadatan penduduk, tingginya permintaan akan lahan dapat dipengaruhi oleh kondisi wilayah meliputi jenis penggunaan lahan, kemudahan aksesibilitas dan fasilitas pendukung baik itu dalam segi perekonomian, sosial atau yang lainnya. Penggunaan lahan memiliki pengaruh dominan dalam menentukan nilai lahan, karena tiap perbedaan penggunaan lahan akan dapat mempengaruhi perekonomian di wilayah tersebut, penggunaan lahan yang didominasi oleh perdagangan, jasa dan industri akan lebih memiliki nilai lahan yang tinggi karena terdapat kegiatan perekonomian di wilayah tersebut yang dapat menjadikan keuntungan tersendiri bagi masyarakat sekitar. Selain faktor penggunaan lahan terdapat dua faktor lainnya yaitu faktor aksesibilitas dan kelengkapan fasilitas umum. Faktor aksesibilitas tergolong baik, diketahui dari baiknya akses jalan di wilayah tersebut, dan fasilitas umum di tersolong lengkap, mulai dari fasilitas kesehatan, perekonomian, pendidikan dan tempat peribadatan.

Penentuan kelas nilai lahan guna untuk mengetahui perbedaan kelas dan penyebaran tiap kelas nilai lahan di wilayah tersebut, dan untuk mengetahui besaran agihan harga lahan pada tiap kelas nilai lahan. Informasi persebaran nilai lahan ini dapat dijadikan sebagai salah satu refrensi bagi masyarakat dalam menentukan pilihan pada saat membeli lahan, dan penentuan nilai objek pajak. Kesesuaian antara nilai lahan dan harga lahan guna untuk mengetahui apakah nilai lahan yang ada sesuai dengan harga lahan pada kondisi dilapangan, karena biasanya terjadi ketidak sesuaian antara nilai lahan dan harga lan, misalnya nilai lahan tinggi akan tetapi harga lahan berada pada kelas sedang, hal ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor, misalnya kondisi sosial di wilayah tersebut yang dapat menyebabkan berkurangnya daya tarik dan daya jual akan lahan. Berikut gambar 1.4 tentang diagram alir kerangka penelitian.



Gambar 1.4 Diagram Alir Kerangka Penelitian

Sumber : Penulis 2018

1.7. Batasan Penelitian

Lahan

Lahan merupakan tanah yang dihubungkan dengan arti atau fungsi sosial ekonomi bagi masyarakat baik yang belum diolah maupun yang sedang diusahakan (Departemen Pekerjaan Umum, 1997).

Nilai lahan

Nilai lahan adalah lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategis ekonomisnya (Yunus, 2000 dalam Reni Dwi 2015).

Harga lahan

Harga lahan merupakan penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan mata uang untuk satu-satuan luas tertentu pada pasar lahan,

Interpretasi Citra

Interpretasi citra digital merupakan evaluasi kuantitatif tentang informasi spectral yang disajikan pada citra. Analisis digital didasarkan pada pengenalan pola spectral dengan bantuan komputer (Sri Hardiyanti dkk, 2015).

Pengindraan jauh

Pengindraan jauh merupakan teknik yang dikembangkan untuk perolehan dan analisis informasi tentang bumi. Informasi tersebut kusus berbentuk radiasi elektromagnetik yang dipantulkan dan dipancarkan dari permukaan bumi (Lindgren, dalam Susanto, 1986).

Digitasi

Digitasi merupakan proses untuk mengubah data raster menjadi data vector dimana dapat ditambahkan atribut yang berisikan informasi dari objek yang dimaksud.

Sistem informasi geografi

Sistem Information Geografis (SIG) adalah kumpulan yang terorganisir dari perangkat keras komputer, perangkat lunak, data geografis, metode, dan personil yang dirancang secara efisien untuk memperoleh, menyimpan, memperbaharui, memanipulasi, menganalisis, dan menampilkan semua bentuk informasi yang berreferensi geografis. (Bustomi dkk., 2012).